Buurtkrant

جـــريـدة الحي **Semt Gazetesi**

ALEXANDRA · SPAARNDAM · ZEEHELD BUURTBAND

Jaargang 6, 1989
JUNI
NUMMER 6

INFORMATIEBLAD VOOR DE SPAARNDAMMER- EN ZEEHELDENBUURT

INHOUD o.a.:

HUURKRANT OBASA

AKTIVITEITENOVERZICHT

KINDERVAKANTIE-WEEK

8 juli t/m 14 juli 1989

Beste ouders en kinderen

Ook dit jaar organiseert buurthuis Verzet/ Piraat een kamp voor kinderen uit de Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt. We gaan deze keer naar een recreatiecentrum "De Zandpol" bij Schoonebeek in Drenthe. We logeren in een redelijk nieuw kampgebouw op een recreatieterrein. De kinderen die in 1987 met ons mee geweest zijn op het zomerkamp kunnen zich deze plek ongetwijfeld herinneren. De accommodatie heeft een tiental slaapruimtes met vier bedden, twee dagverblijven, een keuken en een zeer gezellige binnenplaats. Vlakbij ons verblijf zijn de douches, toiletten en wasgelegenheden gesitueerd. Het terrein heeft voor kinderen veel te bieden. Er zijn grote speelvelden, een paar speelplekken, een stuk bos en een grote kantine. Direct naast het terrein is een natuurbad, waar de kinderen onder ons toezicht kunnen zwemmen. Zoals alle jaren, gaat er dit jaar weer voldoende leiding mee om uw kind een fijne week te bezorgen.

Wanneer gaan we??

We vertrekken zaterdag 8 juli om ongeveer 10.30 uur. We komen terug op vrijdag 14 juli om ongeveer 16.30 uur.

Het programma

We hebben nog niet het hele programma samengesteld, maar een aantal dingen gaan in ieder geval gebeuren, zoals een bezoek aan een pretpark, een spannende dropping, een barbecue op onze binnenplaats, bosspelen en als het mooi weer is gaan we natuurlijk zwemmen.

Wie kunnen er mee???

Er kunnen zo'n 30 kinderen met ons mee. De kinderen moeten minimaal 6 jaar zijn en op een basisschool zitten. Als leiding gaan, voor zover bekend, mee: Evert, Ria, Hans, Pia, Jeroen, Lloyd en Koos.

Wat kost het zomerkamp?

Het kamp kost nog steeds *f* 110.- per deelnemer. Voor meerdere kinderen uit één gezin bestaat er een korting; de prijs wordt dan *f* 90.- per deelnemer. Bij inschrijving dient tenminste *f* 25.- vooruitbetaald te worden (dit bedrag wordt afgetrokken van het totaal te betalen bedrag). De prijs is all-in, exclusief zakgeld.

Informatie

Heeft u nog verdere vragen, of wilt U met ons over het een en ander praten, kunt U bellen naar buurthuis Verzet, tel. nr. 020-840124. Vraagt U dan naar Koos. U kunt natuurlijk ook langskomen, de koffie staat altijd klaar!!

HUURSPREEKUUR IN DE BUURT

dinsdag en donderdag van 10.00-12.00 uur

woensdag van 19.00-21.00 uur

gedurende de periode van 24 mei

tot en met 15 juni

in het CWS, Spaarndammerstraat 143

VERANDERINGEN BIJ MAATSCHAPPELIJK WERK TEAM

Per 1 januari 1986 heeft de gemeente Amsterdam de regio-indeling van het Algemeen Maatschappelijk werk gewijzigd. De Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt zou van regio Centrum naar regio Oud West gaan. De gemeente heeft realisering van deze wijziging eerst uitgesteld tot 1 januari 1989. En daarna tot 1 juni 1989. Maar per die datum moet de wijziging wel gerealiseerd worden, vindt de gemeente. Een en ander betekent dat de huidige maatschappelijk werksters Katharina Kluyskens en Anne Mieke Swart-Sprenger de buurt gaan verlaten. En wel per 1 juli a.s. Beiden hebben erg lang in de buurt gewerkt (9 resp. bijna 13 jaar) en zijn voor veel mensen goede bekenden geworden. Reden om hun vertrek niet onopgemerkt voorbij te laten gaan. Op – waarschijnlijk – 7 juli zal gelegenheid worden geboden van hen afscheid te nemen. Ook de koördinator van het team, Hans Zonneveld, zal per bovengenoemde datum het team verlaten. In de volgende wijkkrant meer hierover.

Regio Oud West zal voor vervang(st)ers moeten zorgen. Op dit moment is nog niet bekend, of zij dit ook doen. Voor de zekerheid kunt u het beste eerst even bellen om te vragen of er spreekuur is. Binnenkort vindt overleg plaats tussen de gemeente, de regio instellingen centrum, Oud West en de beleidsgroep van het Maatschappelijk Werk Team. Wij hebben er van onze kant bij betrokkenen op gewezen het niet verantwoord te vinden, dat - ook al is het tijdelijk - er geen maatschappelijk werk in de buurt is. En hebben ook om desnoods een tijdelijke - vervulling van de vacatures gevraagd. Hopelijk krijgen wij per 16 mei, want dan vindt dat gesprek plaats, meer duidelijkheid. Ook hierover informeren wij u in de volgende buurtkrant.

NIEUWS VOOR OUDEREN

BURENHULP

Met ingang van 26 april heeft "Burenhulp" een nieuw adres, te weten: Haarlemmerdijk 58, telefoon: 26 12 08.

OUDERENADVIESRAAD

Voor informatie over de ontwikkelingen van de Ouderenadviesraad kunt u terecht bij de Wijkpost voor Ouderen Staatsliedenbuurt, telefoon: 84 43 52; vragen naar Saskia. U kunt zich nog steeds aanmelden voor deelname. Daarvoor kunt u zich ook wenden tot:

– Wijkpost voor Ouderen Spaarndammerbuurt, tel.: 82 96 94; Cisca Meyer

òf: Buurthuis Verzet, tel.: 84 01 24; Katrien van Haaster.

OUDERENBERAAD

Het Ouderenberaad houdt zich momenteel bezig met het inventariseren van aktiviteiten voor ouderen in de Spaarndammer-/ Zeeheldenbuurt. Wat is er te doen voor ouderen? Waar? Hoeveel kost het? Is er subsidie? en vooral ook: dekken de aktiviteiten de behoeften van ouderen? Deze inventarisatie moet ook gezien worden in het licht van de Stadsdeelraad, die in 1990 beslissingen gaat nemen over de verdeling van gelden. Belangrijk dus! Voor informatie kunt U zich wenden tot het Wijkopbouworgaan, Ouderenberaad, Polanenstraat 174 Telefoon: 82 97 73.

BRIDGEN?

We zijn op zoek naar mensen die regelmatig willen bridgen met elkaar. Belangstelling? Meldt U aan bij: Wijkpost voor Ouderen, Houtrak, telefoon: 82 96 94.

TENTOONSTELLING

In de Bogt/Westerbeer zal in de week van 26 t/m 30 juni een tentoonstelling gehouden worden van poppen. Allerlei zaken rond "het maken van poppen", "de betekenis van poppen" en "historie van verschillende stijlen" komen aan de orde. Ook is er een middag voor kinderen met poppenkast. Aankondigingen hiervoor volgen. U kunt de tentoonstelling 's middags bezichtigen van 13.30 tot 16.00 uur.

ZELF DOKTEREN?

○ Ja, dat is gewenst
○ Nee, dat is gevaarlijk

Beide antwoorden kunnen goed zijn, dat hangt af van de ernst van de ziekteverschijnselen.

Weet u hoe u het beste u zelf kunt helpen bij: hoofdpijn, koorts, diarree, maagpijn?
Weet u op welke momenten u bij deze kwalen beslist naar de dokter moet gaan?

Deze en andere vragen komen uitgebreid aan de orde op de

thema avond
„Zelf dokteren?!"

Twee sprekers, een huisarts (J. Pool) en een natuurgeneeskundige (E. Hazebrouck) geven informatie, maar u als leek hebt vast wel uw ervaring met „zelf dokteren" die u door kunt geven aan uw buurtgenoten.
Wist u bv dat elke ochtend op de nuchtere maag een geweekte abrikoos eten goed is tegen hoge bloeddruk en dat ontspanningsoefeningen kunnen helpen als u hoofdpijn hebt?
Literatuur om in te zien zal aanwezig zijn en een boekje om zelf te kopen. De sociaal-medische werkgroep zorgt met sketches voor de vrolijke noot.
Hartelijk welkom (uw privacy wordt gewaarborgd)
datum: dinsdag 13 juni
aanvang: 20.00 uur
plaats: sociaal-medisch centrum Houtrak Houtrijkstraat 114-116
organisatie: sociaal-medische werkgroep van het Wijkopbouworgaan Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt
toegang: gratis
inlichtingen: Els Scheeve tel. 821622, Wieka Luttmer tel. 881944.

Huurverhoging 3, 5 of 7 %

De meeste huurders zullen te maken krijgen met de zogenaamde trendmatige huurverhoging. Deze bedraagt evenals vorig jaar 3%. In sommige gevallen kan de huurverhoging ook 5% of zelfs 7% bedragen. Is de huur te hoog of is er sprake van nulpunten dan mag geen huurverhoging berekend worden. Met behulp van de onderstaande informatie kunt u zelf nagaan welke huurverhoging voor uw woning gevraagd mag worden.

Punten

Om uit te kunnen rekenen hoe hoog uw huurverhoging precies moet zijn, is allereerst het puntenaantal van uw woning van belang. De punten kunt u berekenen met behulp van het "puntenstelsel". Het puntenstelsel is ongewijzigd ten opzichte van vorig jaar. Dus als er geen veranderingen opgetreden zijn die het puntenaantal kunnen beïnvloeden, dan is uw woning net zoveel punten waard als in het voorgaande jaar. Voor het berekenen van deze punten moet u onder andere de oppervlakte van uw woning weten. Hoe u het juiste aantal punten kunt berekenen, kunt u onderaan deze pagina vinden. Een speciale folder over het puntenstelsel met de titel "Huurprijzen 1989" kunt krijgen bij het wijkcentrum of huurspreekuur. Een woning heeft overigens altijd minimaal 40 punten.

Puntprijs

Als het puntenaantal van uw woning bekend is, moet u de puntprijs berekenen. Dit gebeurt door uw oude huur te delen door het aantal punten. Onder de oude huur wordt verstaan, de kale huur zonder watergeld en/of servicekosten, die u betaald heeft in de maand voorafgaande aan de huurverhoging. De meeste verhuurders zullen deze kale huur vermelden op de aankondiging van de huurverhoging.

Voorbeeld:

De huurprijs bedroeg op 1 juni 1989 *f* 310,--. Hiervan bedraagt het watergeld f 23,75. De kale huur bedraagt in dit geval *f* 286,25. De woning telt 65 punten. De puntprijs voor deze woning bedraagt dan : *f* 286,25 : 65 = *f* 4,40.
In het algemeen geldt : (kale huur): punten = puntprijs.
Deze puntprijs is belangrijk om de uiteindelijke huurverhoging te kunnen berekenen.

		PUNTPRIJS
HUURVERLAGINGSGRENS	tot 80 punten	*f* 5,85
	overige punten	*f* 6,45 (+2%)
0%		
MAXIMALE REDELIJKE HUUR	tot 80 punten	*f* 5,46
	overige punten	*f* 5,99
3% *(trendmatig)*		
MINIMALE REDELIJKE HUUR		*f* 3,16
5% *(boventrendmatig)*		
HARMONISATIEGRENS		*f* 2,52
7% *(boventrendmatig)*		

In onderstaand schema kunt u aflezen welke huurverhoging in principe is toegestaan bij uw puntprijs. Hierop zijn wel enige uitzonderingen. Daarover straks meer.

Huurbevriezing

Huurbevriezing is mogelijk als uw puntprijs boven de maximaal redelijke puntprijs ligt. De woning uit het voorbeeld heeft een puntprijs van *f* 4,40 en ligt dus tussen de minimaal en maximaal redelijke huur in. De huurverhoging mag derhalve maximaal 3% bedragen.
Achterstallig onderhoud of nulpunten zijn ook een reden voor huurbevriezing (zie elders in deze krant). Uw huur kan tevens bevroren worden wanneer voor 1 januari 1990 gestart wordt met de uitvoering van een renovatie of groot-onderhoudsplan. Tenslotte mag geen huurverhoging gevraagd worden, wanneer uw woning op of na 1 juli 1988 gereedgekomen (nieuwbouw) of verbeterd (renovatie) is met overheidssubsidie.

Trend 3%

De trendmatige huurverhoging van 3% geldt, als de puntprijs tussen de minimaal en maximaal redelijke puntprijs ligt.
Er zijn ook woningen, die de trendmatige huurverhoging krijgen, ongeacht het aantal punten. Bij woningen die met Rijkssubsidie verbeterd zijn of gebouwd, zijn de eerste vijf huurverhogingen verplicht. Deze kunnen dus niet worden geweigerd. De huren mogen in dit geval met niet meer dan de trend verhoogd worden.

Hoger dan 3%

Is de huur van uw woning lager dan de minimaal redelijke huur,
dan krijgt u een extra huurverhoging. Als uw puntprijs onder de minimaal redelijke puntprijs ligt, dan geldt een huurverhoging van 5%. Ligt de puntprijs onder de extra harmonisatiegrens van *f* 2,52, dan kunt u zelfs een huurverhoging van 7% krijgen.

Stadsvernieuwingsgebieden

Voor woningen in stadsvernieuwingsgebieden die zijn gebouwd of verbeterd na 1 juli 1978 en waarvan de huur volgens het puntenstelsel te laag is, geldt een minder hoge harmo nisatie. Heeft men volgens de tabel een huurverhoging van 5%, dan geldt in deze gebieden slechts 4% en de hoogst mogelijke huurverhoging van 7%, wordt in deze gebieden verlaagd tot 5%.

▲

Bezwaren tegen de huurverhoging

Het weigeren van de huurverhoging is een in de wet vastgelegd recht van de huurder. U kunt bezwaar maken om de volgende redenen:

1. Achterstallig onderhoud

De huiseigenaar is verplicht om uw woning goed te onderhouden. Als er lekkages zijn, moet hij zorgen dat deze verholpen worden. Ook het schilderwerk aan de buitenkant moet door de verhuurder regelmatig worden bijgewerkt, anders gaat het houtwerk rotten en kunt u last krijgen van lekkages. Dit is een reden om de huurverhoging te weigeren. Andere mogelijke klachten kunnen betreffen :

- scheuren in plafonds en muren;
- slecht sluitende deuren en ramen;
- slecht onderhouden balkons of veranda's;
- schilderwerk;
- schilderwerk trappenhuis;
- vochtoverlast, schimmel;
- lekkende goten;
- loszittende tegels in badkamer en keuken
- enz.

Een volledige klachtenlijst is te verkrijgen bij de huurspreekuren.
Het is overigens wel belangrijk dat de klachten bij de verhuurder bekend zijn, anders kan hij zich erop te beroepen, dat hij het niet wist dat er klachten waren en die dus ook niet kon verhelpen. Zorg er in ieder geval voor dat de klachten minimaal een maand voor het weigeren van de huurverhoging bij de verhuurder zijn gemeld. Heeft u in de afgelopen jaren steeds met succes de huurverhoging geweigerd, dan is de verhuurder uiteraard op de hoogte van het bestaan van de klachten en is het opnieuw melden van de klachten niet noodzakelijk.

2. Nulpunten

Van nulpunten spreken we wanneer er ernstige gebreken aan een woning zijn (zie ook de elders in de krant opgenomen lijst van Nulpunten). Heeft de woning één of meer nulpunten, dan zal de Huurcommissie de huurder zeker in het gelijk stellen. Indien er nulpunten zijn, dan is het goed mogelijk dat u ook huurverlaging naar maximaal redelijk aan te vragen. Hoe dat in z'n werk gaat, kunt u lezen elders in deze krant.

3. Te hoge huur of te hoge huurverhoging

Elke woning is een aantal punten waard (zie het stuk over het puntenstelsel elders in deze krant). Een uitgebreide uitleg van dit puntenstelsel is te lezen in de brochure Huurprijzen van Woonruimte 1989, die u op het huurspreekuur kunt krijgen of kunt bestellen bij het Ministerie van Volkshuisvesting tel 072-264201, toestel 2627.
In deze krant kunt u lezen hoe u met behulp van uw huidige kale huur kunt berekenen wat uw huurverhoging maximaal mag zijn. Als uw huurverhoging hoger is dan toegestaan, dan kunt u zondermeer de huurverhoging weigeren.
Is uw huidige huur hoger dan de maximaal redelijke huur dan is dat een reden om de huurverhoging te weigeren. Hoe u de maximaal redelijke huur van uw woning kunt berekenen leest u op pagina 2 van deze krant.
Let op : ook wanneer de verhuurder de huurverhoging berekent over een verkeerde, te hoge, huurprijs dan is dit een reden om de verhoging te weigeren. Zo komt het bijvoorbeeld veel voor, dat verhuurders geen rekening houden met de in het verleden geweigerde verhogingen, waardoor hij bij het berekenen van de verhoging uitgaat van een te hoge huur.

▲

Het PUNTENSTELSEL

1 Totale oppervlakte van vertrekken — **1 punt per m²**
Onder vertrekken worden verstaan : woonkamers, andere kamers, keuken, badkamer en doucheruimten. Zolderruimten tellen alleen als vertrek mee als er een vaste trap naar toe gaat en het dak "beschoten" is. De oppervlakten moeten gemeten worden op een hoogte van 1 meter. Overlopen, gangen en (speel)hallen krijgen geen punten.

2 Oppervlakte van overige ruimten — **3/4 punt per m²**
Tot deze ruimten worden gerekend : bijkeukens, bergingen, wasruimten, schuren, garages, kelders en zolders. Alles op een hoogte van 1,5 m.
De afronding op hele vierkante meters gebeurt als alle punten van de vertrekken en overige ruimten zijn opgeteld; bij 0,5 m² of meer wordt er naar boven afgerond, bij minder dan 0,5 m² wordt er naar beneden afgerond.

3 Verwarming
Wanneer de woning verwarmd wordt door een kachel van de huurder zelf, dan mogen geen punten in rekening worden gebracht.
Bij centrale verwarming aangelegd door verhuurder:

- per verwarmd vertrek	2 punten
- privéketel in de woning	3 punten
- privé hoog-rendements-ketel	5 punten
- collectieve hoog rendementsstookinstallatie	1 punt
- thermostatische ventielen (per vertrek)	1/4 punt (max. 2)
- verwarmingselement(en) buiten vertrekken per ruimte	1 punt (max. 4)
- c.v.-combi	1 punt
- doorstroommeters (coll. verwarmingsinstallaties)	1 punt

4 Warmte-isolatie: ten hoogste 15 punten
Aanbevelingen:

- Isolatie(dubbele)-beglazing	max.0,4 punt per m²
- Vloerisolatie	max.2 punten
- Dakisolatie	max.2 punten
- Spouwisolatie	max.1 punt
- Gevelisolatie	max.6 punten

5 Keuken:
Lengte aanrecht:

minder dan 1 m	0 punten
1 tot 2 m	4 punten*
2 m en meer	7 punten*

* maximaal verdubbeling als de kwaliteit hoger is dan gebruikelijk in een woningwetwoning (1 punt per *f* 500,- investering).

6 Sanitair:

toilet	3 punten
wastafel, fonteintje en lavet	1 punt
douche	4 punten*
bad	6 punten*
afzonderlijk bad en douche	7 punten*

* maximaal verdubbeling als de kwaliteit hoger is dan gebruikelijk in een woningwetwoning (1 punt per *f* 500,- investering).

7 Veroudering: — **af ten hoogste 30 punten**
Aftrek wegens ouderdom 0,4 punt per jaar vanaf het 6e jaar na de bouw van de woningen. Vermindering van de aftrek bij verbetering of groot-onderhoud na 1974: 0,2 punt per *f* 1.000,- investering, met een minimum van *f* 5.000,-.

8 Privé buitenruimten:
Oppervlakten privé buitenruimten totaal (inclusief tuin, terrassen, balkons enz.) met een lengte en breedte van meer dan 1 meter

tot 25 m²	2 punten
25 to 50 m²	4 punten
50 tot 75 m²	6 punten
75 tot 100 m²	8 punten
100 m² en meer	10 punten*

* Maximaal 15 punten als grote tuin ter plaatse als extra kwaliteit kan worden beschouwd.

carport	2 punten

Indien er helemaal géén privé buitenruimte aanwezig is, dan mag 5 punten worden afgetrokken.
Het zogenaamde franse balkonnetje wordt niet als buitenruimte beschouwd.

9 Woonvorm:
Woningen in meergezinshuizen (etage-woningen)

	met lift	zonder lift
begane grond	6 punten	6 punten
1e verdieping	5 punten	3 punten
2e verdieping	4 punten	1 punt
3e verdieping	4 punten	0 punten
4e verdieping en hoger	4 punten	0 punten
16 of minder woningen per lift	2 punten/woning extra	

Eengezinswoningen:

vrijstaande woning	17 punten
hoekwoning	15 punten
tussenwoning/eindwoning	12 punten

Duplex-woningen:

bovenwoning	1 punt
benedenwoning	4 punten

10 Woonomgeving (zie hiernaast): — **ten hoogste 25 punten**
11 Hinderlijke situaties (zie hiernaast): — **af ten hoogste 20 punten**

Hoe kunt u de huurverhoging weigeren ?

Vrijwel elke huurder mag een door de verhuurder gevraagde huurverhoging weigeren. Weigeren kan bijvoorbeeld wanneer de woning onderhoudsgebreken vertoont. Ook kan de huurverhoging geweigerd worden als de verhuurder een huurverhoging aanzegt die niet klopt met de puntentelling. Het weigeren van de huurverhoging is vrij eenvoudig. Mocht u hulp bij het invullen van het bezwaarschrift nodig hebben, dan kunt u altijd terecht bij een van de huurspreekuren bij u in de buurt.

Trendmatige huurverhoging 3%

De meeste huurders krijgen te maken met een huurverhoging van 3%. Tegen deze verhoging kunt u bezwaar maken. Welke bezwaren er mogelijk zijn, kunt u elders in deze krant lezen. Die bezwaren moet u kenbaar maken op een speciaal formulier, het zogenaamde bezwaarschrift 2.2105.2500.0. U kunt vragen naar het formulier voor het weigeren van de normale huurverhoging. Dit formulier is verkrijgbaar bij het huurspreekuur in de buurt of bij de Huurcommissie. (Adressen op de achterzijde van deze krant).Op de achterzijde van het bezwaarschrift staat hoe u dit moet gebruiken. U moet het bezwaarschrift binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging bij de verhuurder inleveren. Bij een verhoging per 1 juli is dat dus voor 12 augustus. U kunt natuurlijk het bezwaarschrift bij de verhuurder langsbrengen en vragen om een ontvangstbewijs.

Huurverhoging met meer dan 3%

De woningen met een huurprijs die, volgens de overheid, te laag is, kunnen in het kader van de huurharmonisatie een extra huurverhoging krijgen. De huur is te laag als de huur lager is dan de minimaal redelijke huurprijs.
Deze huurverhoging moet op een speciaal formulier worden aangezegd (formulier 2.2103.2500.0). Op dit formulier moet tevens de puntenwaardering zijn vermeld. Controleer de puntentelling in alle gevallen.
Op het bijgesloten bezwaarschrift kan bezwaar gemaakt worden tegen de voorgestelde verhoging. Bij het invullen moet u het formulier eerst dubbelvouwen en dan pas invullen. De onderste helft van het formulier kunt u zelf behouden als copie. De bovenste helft stuurt als bezwaarschrift op naar de verhuurder. Het bezwaarschrift moet uiterlijk 6 weken na de ingangsdatum van de voorgestelde huurverhoging bij de verhuurder worden ingeleverd. Bij een verhoging per 1 juli is dat dus voor 12 augustus.

Wat gebeurt er dan?

Nadat u het weigeringsformulier bij de verhuurder heeft ingeleverd, gebeurt er over het algemeen enige tijd niets. De verhuurder kan na ontvangst van het bezwaarschrift proberen aan de klachten van de huurder tegemoet te komen. Hij kan bijvoorbeeld de klachten over achterstallig onderhoud gaan verhelpen.

Blijven de bezwaren, dan kan de verhuurder het bezwaarschrift van de huurder, met zijn kommentaar, binnen 12 weken na de voorgestelde ingangsdatum van de huurverhoging, dus voor 23 september, inleveren bij de Huurcommissie. Stapt de verhuurder niet of te laat naar de Huurcommissie, dan hoeft de huurder de huurverhoging in ieder geval niet te betalen.

Huurcommissie

Is het bezwaarschrift door de verhuurder bij de Huurcommissie ingediend, dan kan het even duren voordat de huurder wat hoort. In de tussentijd blijft u gewoon de oude huur, dus zonder verhoging, betalen. Het is aan te bevelen het bedrag van de huurverhoging apart te leggen voor het geval de Huurcommissie besluit dat de huurverhoging toch betaald moet worden.
Op een gegeven moment zult u bericht krijgen van de Huurcommissie dat er een ambtenaar van de buitendienst langskomt om de woning op te meten of de klachten te bekijken. Wijs deze ambtenaar uitdrukkelijk op de klachten die u in uw bezwaarschrift heeft opgenomen.
Niet lang na dit bezoek krijgt u een uitnodiging voor de zitting van de Huurcommissie waar uw bezwaarschrift wordt behandeld. Bij deze uitnodiging zit ook het rapport van het onderzoek van de buitendienst. Het is belangrijk om op de zitting uw bezwaren tegen de huurverhoging, maar bijvoorbeeld ook tegen hat onderzoeksrapport, in te brengen ook al staat er in de uitnodiging van de huurcommissie dat u niet verplicht bent aanwezig te zijn. De praktijk wijst uit, dat huurders die niet op de zitting verschijnen maar al te vaak in het ongelijk gesteld worden. U kunt natuurlijk ook iemand machtigen namens u het woord te voeren.
Binnen acht weken na de zitting ontvangt u de uitspraak van de huurcommisie. Bent u het met de uitspraak niet eens, dan kunt u binnen twee maanden bij de kantonrechter bezwaar maken tegen deze uitspraak. Als het zover komt, dan kunt u het beste kontakt opnemen met een Buro voor Rechtshulp (zie adressen op de achterpagina).

▲

Watergeld verlaagd

Het tarief voor het watergeld wordt per 1 juli 1989 verlaagd van *f* 4,82 per eenheid naar *f* 4,75. Als eenheden gelden alle vertrekken groter dan 6 m, een keuken een tuin groter dan 65 m, een ligbad en een garage. Een vertrek groter dan 30 m telt voor twee eenheden.
Let u op dat de verhuurder per 1 juli het watergeld ook daadwerkelijk verlaagt.

Watergeld per maand voor verschillende woningtypes:

	oud	nieuw	verschil
1 kamer en keuken is 2 eenheden	*f* 9,64	*f* 9,50	- 14 ct
2 kamers en keuken is 3 eenheden	*f* 14,46	*f* 14,25	- 21 ct
3 kamers en keuken is 4 eenheden	*f* 19,28	*f* 19,00	- 28 ct
4 kamers en keuken is 5 eenheden	*f* 24,10	*f* 23,75	- 35 ct
5 kamers en keuken is 6 eenheden	*f* 28,92	*f* 28,50	- 42 ct

kontrole

Het komt helaas voor dat verhuurders meer watergeld in rekening brengen dan is toegestaan of dat ze vergeten de verlaging door te voeren. Voor informatie over uw woning kunt u bellen het Gemeentelijk Waterleidingbedrijf tel. 5 802 911. Wat te veel betaald is kan terug gevraagd worden.

Woonomgevingspunten

puntenaftrek hinderlijke situaties

Voor de woonomgeving kan maximaal 25 punten worden toegekend. Hoeveel de woonomgevingspunten voor uw woning bedragen staat in het Puntenboek voor de Woonomgeving van de Huurcommissie Amsterdam. Op de huurspreekuren is dit puntenboek aanwezig zodat u daar voor informatie terecht kunt. U kunt ook de Huurcommissie zelf bellen tel. 22 02 77.

hinderlijke situaties

Voor hinderlijke situaties in de woonomgeving kunnen maximaal 20 punten worden afgetrokken. Voor overlast van stadsvernieuwingsaktiviteiten in de omgeving kunnen 3, 5 of 10 punten worden afgetrokken. Voor geluidsoverlast 2, 5, respektievelijk 10 punten al naar gelang de ernst van de overlast.
Voor ernstige verontreiniging van de bodem of luchtverontreiniging in de direkte woonomgeving kan maximaal 10 punten worden afgetrokken.
De aftrek punten zijn ook opgenomen in het puntenboek voor de woonomgeving. Het kan echter best zijn dat het puntenboek u geen aftrekpunten toekent, terwijl er wel duidelijke overlast van de hiervoor genoemde punten wordt ondervonden.
Vermeldt u dan duidelijk op uw bezwaarschriftformulier of op uw huurverlagingsverzoek waarom u vindt dat er wel aftrek van punten zou moeten plaatsvinden. Wanneer de Huurcommissie het met u eens is dan worden de punten alsnog in mindering gebracht.
Hetzelfde geldt wanneer u overlast ondervindt van zeer plaatselijke situatie. Bijvoorbeeld u woont boven een garagebedrijf of café waarvan u overlast ondervindt. Ook dan zijn aftrekpunten mogelijk.

▲

Lijst van NULPUNTEN

(ABSOLUTE) NULPUNTEN:

- Er is geen tot de woning behorend toilet met waterspoeling;
- Er is geen kookgelegenheid binnen de woning;
- Geen daglichttoetreding in hoofdwoonvertrek/slaapkamer;
- Geen ventilatie in toilet, keuken, bad of douche, hoofdwoon- of slaapvertrek;
- Geen aansluiting op de riolering;
- Geen aansluiting op de waterleiding- of het electriciteitsnet;
- Gas of electriciteit worden niet meer geleverd omdat de installatie onveilig is;
- De woning is als gevolg van de toestand van de fundering, de muren, het dak, de trappen, de vloeren, de schoorstenen, de balkons/galerijen of balustrades een gevaar voor de veiligheid en de gezondheid van de bewoners;
- -De maximale geluidsbelasting wordt overschreden (Verkeer : 75 dB(A); Industrie : 65 dB(A); Vliegtuiglawaai : 65 Ke);
- Een onderzoek in het kader van de Interimwet bodemsanering heeft aangetoond, dat de bodemverontreiniging een ernstig gevaar oplevert voor de volksgezondheid of het milieu.

RELATIEVE NULPUNTEN

- Op de woning rust een aanschrijving van de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht (BWT);
- Ernstige overlast van vocht met schimmelvorming of houtrot;
- Ernstige lekkage;
- Onvoldoende of gebrekkige afvoer van rook- of verbrandingsgassen van de verwarming;
- Ernstige scheefstand of verzakkingen van gevels, vloeren, plafonds of wanden;
- Geen of slecht werkend binnenhuisriool;
- Ernstige en voortdurende stankoverlast binnen de woning door onvoldoende bodemafsluiting;
- Een slechte algehele staat van onderhoud.

Slecht onderhoud steeds vaker reden om huurverhoging te weigeren

Achterstallig onderhoud

De Huurcommissies krijgt steeds meer bezwaarschriften tegen de huurverhoging te verwerken. Zo blijkt dat steeds meer mensen de jaarlijkse huurverhoging weigeren op grond van de onderhoudstoestand van hun woning. Ondanks de stadvernieuwingsactiviteiten blijkt dat nog steeds heel veel woningen in een slechte staat van onderhoud verkeren. Wordt uw woning niet (goed) onderhouden dan ook geen huurverhoging. Zo simpel ligt dat!!

Ondanks de wettelijke plicht van de verhuurder om de woningen, die in zijn bezit verkeren, goed te onderhouden, nemen veel (met name particuliere) verhuurders het met deze onderhoudsplicht niet zo nauw.

Huurders kunnen natuurlijk de jaarlijkse huurverhoging aangrijpen om hun klachten over het onderhoud te spuien. Maakt de huurder bezwaar tegen de huurverhoging èn worden de klachten door de Huurcommissie erkend, dan blijft de huurverhoging achterwege. In sommige gevallen nemen verhuurders niet eens de moeite om het bezwaarschrift door te sturen naar de Huurcommissie om de huurverhoging alsnog te verkrijgen, omdat ook zij wel weten dat ze bij de Huurcommissie in het ongelijk gesteld zullen worden. Hij loopt dan wel wat inkomsten mis, maar veelal weegt één en ander niet op tegen de noodzakelijke onderhoudskosten. De jarenlange verwaarlozing eist zijn tol. Sommige huurders hebben zelf al iets gedaan om de grootste overlast weg te werken.
Maar niet iedereen is bereid of in staat om extra geld, voor onderhoud dat voor rekening van de verhuurder is, in de woning te steken en dat is ook eigenlijk van de gekke. Wat kan een huurder nu doen die zijn of haar huisbaas wil dwingen om zijn verplichtingen na te komen?

Alleen Bouw- en Woningtoezicht?

De huurder kan om te beginnen een klacht indienen bij:
de Gemeentelijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht (BWT),
Wibautstraat 3, tel.596 9111.
BWT kan via een zogenaamde aanschrijving de eigenaar verplichten om de woning op te knappen. Alleen het inschakelen van BWT levert veelal geen direct resultaat op. Het is wel belangrijk wanneer er bijvoorbeeld huurverlaging wordt aangevraagd of wanneer u verdere stappen wilt ondernemen.
Als de klachten ernstig zijn, kunt u tegelijkertijd een snellere en meer effectieve te kiezen, namelijk : het kort geding. Dit is een procedure bij de Rechtbank, waarbij de verhuurder verplicht wordt het achterstallig onderhoud uit te voeren. Doet hij dat niet, dan kan de rechter een dwangsom opleggen. Voor het voeren van een procedure heeft de huurder een advocaat nodig. De advocaat stuurt eerst een brief naar de verhuurder.

Soms reageert de huisbaas en verhelpt hij de klachten. Is dat niet het geval dan dagvaardt de advocaat de huisbaas voor de rechter en begint de procedure. Een aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht kan belangrijk zijn voor het aannemelijk maken van de klachten. Het komt ook voor dat de rechter de woning zelf gaat bekijken, om te zien hoe slecht de woning is.

Overgeslagen huurverhogingen

Huurverhoging na wegwerken van het achterstallig onderhoud.
Als de klachten verholpen zijn zal de verhuurder waarschijnlijk weer het volle pond proberen te vangen. Volgens de wet mogen de laatste drie, wegens achterstallig onderhoud 'overgeslagen' huurverhogingen, ingehaald worden. De verhuurder moet de huurder hiertoe een voorstel doen, net als bij de gewone huurverhoging. De huurder kan dus ook weer bezwaar maken, bijvoorbeeld omdat er nog steeds bepaalde klachten zijn of omdat de huur te hoog is voor de kwaliteit van de woning volgens het puntenstelsel.

Vragen over achterstallig onderhoud?

De Vereniging Behoud door Onderhoud (VBDO) geeft al sedert de oprichting in november 1986, informatie en advies aan huurders over achterstallig onderhoud. Aan de vereniging zijn een aantal advocaten verbonden, die gespecialiseerd zijn op het gebied van achterstallig onderhoud. Er kan telefonisch een afspraak gemaakt worden met één van de medewerkers om de mogelijke stappen te bespreken.
Voor meer informatie :
Amsterdams Steunpunt Wonen
t.a.v. Vereniging Behoud door Onderhoud
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
020 - 5 230 130

Folders over dit onderwerp zijn op bovenstaand adres te verkrijgen. Voor huurders die over het aanpakken van achterstallig onderhoud meer willen weten of samen met de buren een onderhoudsactie willen starten, is er de brochure 'Klachten? je kunt je huisbaas dwingen!'. Deze brochure is verkrijgbaar bij het Amsterdams Steunpunt Wonen en kost f 2,50 (exclusief portokosten).

▲

INFORMATIECENTRUM JORDAAN

Huurspreekuur bij u in de buurt

In de meeste buurten van Amsterdam zijn huurspreekuren of woonspreekuren. Op de achterpagina van deze krant vindt u de adressen en openingstijden van de spreekuren. Wilt u de huurverhuurverhoging weigeren of huurverlaging aanvragen dan kunt u in uw eigen buurt terecht voor informatie en hulp. Bij deze spreekuren werken vele enthousiaste en deskundige vrijwillig(st)ers om u te helpen.
Dit jaar zijn we langs geweest bij het informatiecentrum Jordaan en spraken daar met de medewerkers Eibert, Mariska en René.
Het informatiecentrum Jordaan bestaat sinds 1977. Bij het informatiecentrum werken twaalf vrijwilligers die bewoners van de buurt met raad en daad terzijde staan bij alle mogelijke problemen die zich bij de stadsvernieuwing en wonen voordoen. Het informatiecentrum wordt vanuit het wijkcentrum Jordaan ondersteunt onder andere voor de huisvestingskosten en een budget voor activiteiten. De Jordaan is een typische stadsvernieuwingsbuurt met veel verwaarloosde panden.
Rond 1 juli is het dan ook spitsuur op het spreekuur. Jaarlijks worden honderden mensen geholpen.

Wat kunnen de bewoners van het spreekuur verwachten?

De bewoners kunnen hier terecht om een bezwaarschrift op te halen, ze krijgen in dat geval van ons een foldertje met tips om de huurverhoging weigeren. We helpen de bewoners wanneer dat nodig is met het invullen van de bezwaarschriften. Wanneer bewoners dat willen gaan we ook mee naar de huurcommissie.
Bij ernstige onderhoudsklachten kunnen we contact opnemen met Bouw- en Woningtoezicht. De contacten met de Gemeentelijke Dienst Bouw- en Woningtoezicht (BWT) zijn goed en er wordt doorgaans op klachten gereageerd. Zo niet dan kunnen de bewoners altijd terugkomen.
Op het spreekuur hebben we een map met daarin alle aanschrijvingen van BWT voor onze buurt. Zo'n aanschrijving is in ieder geval een reden om de huurverhoging te weigeren. In de meeste gevallen vragen we dan ook gelijk huurverlaging naar de minimaal redelijke huur aan.

Wanneer bewoners met onderhoudsklachten op het spreekuur komen geven we ze gelijk een aantal bezwaarschriften voor de buren mee. Wanneer verschillende bewoners uit een zelfde woningcomplex met gelijkluidende klachten op het spreekuur komen dan helpen we, wanneer dat nodig is, met het organiseren van een bewonersvergadering. Wanneer bewoners de problemen gezamenlijk aanpakken is de kans van slagen veel groter.

Wat zijn veel voorkomende klachten?

De meeste klachten betreffen het onderhoud van de woning: Een verveloze buitenboel, lekkages, slechtsluitende ramen en deuren een slecht onderhouden trappenhuis en ga zo maar door. Er zijn bewoners die komen met de klacht dat het tocht in huis. Dat is op zich geen reden om de huurverhoging te weigeren. In die gevallen proberen we na te gaan waardoor die tocht veroorzaakt wordt, bijvoorbeeld door kierende of verrotte raamkozijnen. Deze klachten zijn wel een reden om de huurverhoging te weigeren.
Een ander veel voorkomend probleem is dat huisbazen doen alsof in het verleden geweigerde huurverhogingen gewoon zijn doorgegaan. Dat mag niet. Wanneer de huurverhoging geweigerd is dan blijft de oude lage huur gelden. In die gevallen berekent de huisbaas dus een te hoge huurverhoging en dit is een reden om de huurverhoging te weigeren.

Het komt nog steeds te veel voor dat huisbazen de bewoners dreigbrieven sturen nadat zij de huurverhoging hebben geweigerd. In deze brieven worden bewoners gemaand alsnog de zogenaamde huurachterstand te betalen. Wij adviseren bewoners niet te reageren op deze brieven. Wanneer de bewoner de huurverhoging heeft geweigerd en de oude huur blijft betalen is er geen sprake van huurachterstand.

Wat zijn zoal de resultaten van het spreekuur?

Het meest in het oogspringende resultaat van de laatste jaren is toch wel de vele huurverlagingen die met behulp van het spreekuur zijn bewerkstelligd. Voor het aanvragen van huurverlaging is wel even geduld nodig. Een dergelijke procedure kan soms wel een jaar duren. Maar in veel gevallen hebben we toch een huurverlaging van enkele tientjes per maand voor elkaar gekregen. Met terugwerkende kracht ontvangen de bewoners dan een aanzienlijk bedrag aan huur terug.

Wat moeten bewoners meenemen wanneer zij naar het spreekuur komen?

Het is belangrijk dat de bewoners de brief van de huisbaas meenemen waarin hij de huurverhoging aankondigt. Wanneer de huurders vermoeden dat de huur te hoog is of wanneer er vragen of een geschil is over de puntenwaardering van de woning dan kunnen zij het beste gelijk ook de maten van de vertrekken opmeten en meenemen. We kunnen dan gelijk controleren of de voorgestelde huur niet te hoog is in verhouding met de punten van de woning. Zonodig kunnen we direct een huurverlagingsformulier invullen.

Het informatiecentrum Jordaan organiseert niet alleen spreekuren. In de periode rond de jaarlijkse huurverhoging staan zij bijvoorbeeld ook met informatie op de Lindenmarkt (maandag) en op de Westermarkt (zaterdag). Op woensdag 21 juni wordt er een grote informatie- en invulmiddag en avond georganiseerd in het Bolshuis.

▲

Bewoners in de 3e Oosterparkstraat in Oost hadden succes bij het aanvragen van huurverlaging : de huren gingen met bijna 7 tientjes per maand omlaag. Inmiddels heeft de gemeente het huizenblok aangekocht om op te knappen.

Huurverlaging, vaker dan u denkt !

Nog steeds zijn veel huurders niet bekend met de mogelijkheden tot huurverlaging. Nog niet zo lang geleden is uit een onderzoek van de Gemeente gebleken dat maar liefst één op de vier particuliere huurwoningen een te hoge huur heeft.
Misschien dat u nog denkt dat het aanvragen van huurverlaging veel te ingewikkeld is. Dat valt best mee. Ga eens langs voor informatie of hulp bij het spreekuur bij u in de buurt. De adressen vindt u op de achterzijde van deze krant.

Nu zijn er huurders die denken ik ontvang toch huursubsidie, waarom zal ik huurverlaging aanvragen?
Toch is het belangrijk dat ook huurders die huursubsidie ontvangen en een te hoge huur betalen huurverlaging aanvragen.
Vanuit het Ministerie wordt namelijk steekproefsgewijs gecontroleerd of huurders die huursubsidie ontvangen niet een te hoge huur betalen. Blijkt dat de huur te hoog is dan wordt de huurder op de huursubsidie gekort.
Huurverlaging kan u behoorlijk wat geld opleveren. U kunt huurverlaging aanvragen wanneer:

- u een te hoge huur betaalt;
- wanneer er zich ernstige gebreken of ernstig achterstallig onderhoud aan de woning voordoen;
- u nieuwe huurder bent en u te veel huur betaalt.

1. te hoge huur

Als uw huur te hoog is kunt u huurverlaging aanvragen. Uw huur kan verlaagd worden tot aan de zogenaamde huurverlagingsgrens. Hoe u de huurverlagingsgrens kunt berekenen leest u op pagina twee van deze krant. Deze verlaging geldt vanaf de door u voorgestelde datum, die minstens een volle maand na het opsturen van uw voorstel moet liggen.
Voor het aanvragen van huurverlaging moet u een speciaal doordrukformulier (formulier 2.2103a) invullen. Dit formulier is te verkrijgen bij het huurspreekuur in uw buurt of de Huurcommissie, Droogbak 1a. Het formulier bestaat uit een verzoekschrift en een envelop. U moet eerst de voorkant van het formulier invullen. Het verzoekschrift kunt u nu losscheuren. De onderste helft is dan de geadresseerde envelop met het huurverlagingsvoorstel aan de verhuurder. Deze envelop moet u aan de verhuurder opsturen. Als de verhuurder niet binnen zes weken reageert of niet akkoord gaat, dan moet u binnen twaalf weken na de voorgestelde ingangsdatum het verzoekschrift voorzien van datum en handtekening de Huurcommissie indienen. Bij het verzoekschrift sluit u dan het eventueel terugontvangen bezwaarschrift bij.
Dit verzoek aan de Huurcommissie is gratis. Er komt na verloop van tijd iemand van de Huurcommissie bij u kijken. U krijgt een kopie van het opgemaakte rapport en een uitnodiging voor de zitting. Het is belangrijk om het rapport goed te bekijken of de puntentelling en berekening correct is. Eventuele bezwaren tegen dit rapport moet u op de zitting naar voren brengen. Eventueel kunt u met dit rapport nog langs gaan bij het huurspreekuur of buro voor rechtshulp. Meestal is het ook mogelijk dat een medewerker met u mee gaat naar de zitting van de huurcommissie. Een aantal weken na de zitting krijgt u de uitspraak thuisgestuurd. Bent u het met deze uitspraak niet eens dan kunt u binnen 2 maanden in beroep gaan bij de kantonrechter. Het buro voor rechtshulp kan u hierover adviseren.
De procedure lijkt ingewikkeld, maar u kunt altijd de hulp inroepen van het huurspreekuur in uw buurt of een Buro voor Rechtshulp.

2. ernstige gebreken of ernstig achterstallig onderhoud

Als uw woning één van de gebreken vertoont die voorkomen op het lijstje met nulpunten van pagina 3, kunt u huurverlaging tot de minimaal redelijke huur voorstellen. Vooral op het laatste nulpunt "zeer slechte algehele staat van onderhoud" hebben al veel huurders huurverlaging gekregen. Het gaat dan al gauw om een verlaging van meer dan honderd gulden per maand.
De gang van zaken is hetzelfde als bij huurverlaging wegens te hoge huur. U moet dus het verplichte doordrukformulier gebruiken. Daarop moet u onder de puntentelling de gebreken vermelden die volgens u een nulpunt opleveren. Zie verder hierboven bij te hoge huur. Daar leest u welk gedeelte van het formulier u moet opsturen en hoe de procedure verder verloopt.
Ook hier geldt, dat u altijd de hulp in kunt roepen van een huurspreekuur of een Buro voor Rechtshulp.
Worden de nulpunten of het achterstallig onderhoud opgeheven dan mag de huur weer verhoogd worden naar het oude peil.

3. te hoge huur bij nieuwe huurder

Voor nieuwe huurders is het altijd aan te raden meteen te kijken of de huur niet te hoog is. U moet dan de punten van de woning tellen en vergelijken met de grenzen, zoals die op pagina drie van de krant zijn aangegeven. Binnen drie maanden nadat u het huurcontract heeft getekend, kunt u door een verzoek aan de huurcommissie huurverlaging krijgen tot de maximaal redelijke huur. De maximaal redelijke huur is nog altijd behoorlijk lager dan de huurverlagingsgrens. Dat loont dus de moeite. Deze huurverlaging geldt dan vanaf de datum van ingang van uw huurcontract. Het verzoek tot huurverlaging moet op een speciaal formulier direct aan de Huurcommissie worden opgestuurd, in ieder geval binnen drie maanden na het ingaan van het huurcontract. Het formulier is te verkrijgen bij de Huurcommissie, Droogbak 1a. Het verzoek wordt pas in behandeling genomen als u f 25,- op de rekening van de Huurcommissie hebt overgemaakt.

Tenslotte

Als uw verhuurder een huurverhoging heeft voorgesteld, moet u niet vergeten hiertegen een bezwaarschrift in te dienen, ook al heeft u huurverlaging aangevraagd. ▲

Individuele Huursubsidie

U kunt het nu aanvragen

Het is nog niet zo lang geleden dat de Individuele Huursubsidie wettelijk is vastgelegd. Toch probeert de regering nu al weer fors te bezuinigen. Dat een slechte zaak. Staatssecretaris Heerma heeft zelfs laten onderzoeken welke mogelijkheden er nog zijn om verder op de huursubsidie te bezuinigen. Eén van de voorstellen is woningen niet meer toe te wijzen aan woningzoekenden die recht zouden kunnen doen gelden op meer dan 250 gulden huursubsidie. Op die manier worden de nieuwbouwwoningen voor veel mensen onbereikbaar. Nog lang niet iedereen die in aanmerking komt voor Individuele Huursubsidie maakt van deze mogelijkheid gebruik. Als u ook maar enigszins denkt voor Huursubsidie in aanmerking te komen, vraag het dan aan. U kunt Huursubsidie aanvragen voor de periode van juli 1989 tot juli 1990. U kunt hiervoor terecht bij de speciale spreekuren van de afdeling Huursubsidie van de Gemeente (zie achterzijde van deze krant).

Wanneer komt u in aanmerking?

Op 1 juli 1989 gaat het nieuwe huursubsidie-tijdvak in. Alle huurders die op 1 juli of op de datum waarop de huur is ingegaan 18 jaar of ouder zijn, kunnen huursubsidie aanvragen.
Individuele Huursubsidie is bedoeld voor huurders die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen. De hoogte van de subsidie wordt bepaald door de hoogte van het inkomen en door de huur die u betaalt. Voor de berekening van de huursubsidie tellen de belastbare inkomens van u, uw partner en uw huisgenoten mee. Maar per huisgenoot (niet zijnde de partner) wordt een bedrag van ten hoogste *f* 7.000,-- niet meegerekend.
Voor het bepalen van de huur wordt uitgegaan van de zogenaamde kale huur, die in sommige gevallen wordt verhoogd met bepaalde servicekosten. Of u in aanmerking kunt komen voor huursubsidie en voor welk bedrag, hangt af van een aantal voorwaarden. Daarvoor zijn de nieuwe aanvragers ingedeeld in 3 groepen. Deze drie groepen staan vermeld in het kader hieronder.

Voorbeeld: een alleenstaande van 23 jaar, belastbaar inkomen van *f* 18.000,- en een subsidiabele huur van *f* 360,--, kan in aanmerking komen voor een huursubsidie van *f* 95,-- per maand.
Een gezin met een totaalinkomen van *f* 26.000,-- en een subsidiabele huur van *f* 550,-- komt in aanmerking voor een huursubsidie van *f* 175,-- per maand. (dit alles volgens de nieuwe normen).
Op de in de tabel genoemde huurgrenzen zijn uitzonderingen mogelijk, waardoor u soms toch huursubsidie kunt krijgen als uw huur hoger is dan de genoemde bedragen. Het is te ingewikkeld om dat allemaal in een paar woorden uit te leggen, maar de uitzonderingen gelden voor oudere bewoners, gehandicapten, grote gezinnen, woongroepen van een daartoe aangewezen woning of gebouw en huurders van een woonhuismonument.

Hoe kunt u huursubsidie krijgen?

Als u voor huursubsidie in aanmerking wilt komen moet u daarvoor een aanvraag indienen; ook als u al huursubsidie ontvangt moet u dat weer opnieuw aanvragen. U heeft daarvoor de tijd tot en met 31 december 1989. Maar hoe eerder u aanvraagt, des te eerder heeft u de subsidie.
Hiernaast kunt u lezen waar u de huursubsidie kunt aanvragen.

Hulp bij het aanvragen

Als u eraan twijfelt of u in aanmerking kunt komen voor huursubsidie of meer informatie wilt, dan kunt u zich wenden tot uw verhuurder als uw woning van een woningbouwvereniging of van het Gemeentelijke Woningbedrijf is.
U kunt ook informatie krijgen bij:
Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting, Wibautstraat 3,
openingstijden 8.30-12.00 uur en 13.00-16.30 uur.
Voor informatie kunt u bellen,
tel. **6659171.** Houdt u er rekening mee dat dit nummer rond 1 juli druk bezet zal zijn.
Oudere bewoners en/of bewoners die slecht ter been zijn kunnen op schriftelijke aanvraag thuis bezocht worden. Dit geldt voor bewoners die geen hulp van familie, buren, kennissen, etc. kunnen krijgen voor het indienen van de subsidie-aanvraag.
Adressen voor speciale spreekuren op pagina 8.

NIEUWE NORMEN HUURSUBSIDIE met ingang van 1 JULI 1989
Huurders van een woning in Amsterdam kunnen in aanmerking komen voor huursubsidie indien zij binnen de onderstaande grenzen vallen en daarnaast in verhouding tot hun inkomen een te hoge huur betalen.

	HUUR 'kale' huur + bepaalde servicekosten		INKOMEN Gezamalijk belastbaar inkomens (maximaal)
	minimaal *f*	maximaal *f*	*f*
Aanvragers met partner en/of huisgenoten	271,67	750,=	37.000,=
Alleenstaanden	271,67	750,=	33.000,=
Alleenstaanden van 18 t/m 22 jaar die reedsvolgens deze tabel voordezelfde woning huursubsidie ontvangen	203,33	600,=	29.000,=

* Voor huisgenoten geldt een vrijstelling van *f* 7000,=

In Amsterdam kunt u op twee manieren huursubsidie ontvangen:
1. door huurmatiging, de huursubsidie wordt door uw verhuurder van de maandelijks te betalen huurprijs afgetrokken;
2. door storting op uw bank- of girorekening; aan de verhuurder met u de volledige huurprijs betalen.

Huurders van 140.000 woningen vrijgesteld
Wijzigingen Onroerendgoed Belasting

De onroerendgoedbelasting gaat dit jaar veranderen. De onroerendgoedbelasting(OGB) is een gemeentelijke belasting. Gebruikers en eigenaren van woningen in Amsterdam krijgen jaarlijks een aanslag voor deze belasting in de brievenbus.
Dit jaar is afgestapt van het oude min of meer vertrouwde oppervlakte systeem. Een grote groep gebruikers, huurders, zullen dit jaar niet aangeslagen worden. Voor diegenen die wel onaangenaam verrast worden met een aanslag OGB is er wellicht een mogelijkheid voor kwijtschelding of bezwaarschrift.
Voor de samenstellers van de woonlastenkrant is de wijziging van de OGB reden geweest om de Gemeentelijke Dienst Belastingen een aantal vragen te stellen die door direkteur Kienstra en heer Doesburg werden beantwoord.

Wat verandert er in 1989 aan het systeem van berekening van de OGB?
De heer Kienstra:"Dit jaar is de berekeningsbasis van de OGB gewijzigd. Voorheen werd de OGB bepaald op basis van de oppervlakte van de woning vermenigvuldigd met een aantal faktoren. Per 10 m^2 moest dan een bepaald tarief door de gemeenteraad vastgesteld tarief betaald worden. Op deze wijze werd zo goed mogelijk de waarde van de woning benaderd. Nu gaan we uit van de waarde van de woning in het economisch verkeer. De waarde die de woning zou hebben wanneer deze leeg te aanvaarden en apart verkocht zou kunnen worden. Om deze waarde te bepalen zijn 8000 woningen in alle verschillende delen van Amsterdam getaxeerd. De waarde van de andere woningen zijn bepaald door vergelijking met deze getaxeerde woningen."

Waarom zijn deze wijzigingen nodig?
"De jurisprudentie (oftewel de uitspraken van rechters) gaven de noodzaak aan van een verbetering van de waardebepaling van het onroerendgoed. Bovendien is door het Rijk besloten om de oppervlaktegrondslag voor de OGB af te schaffen."

Wat zijn de konsekwenties voor de portemonnee van de huurders?
"De Gemeente wordt van de invoering van het nieuwe systeem geen cent beter. De totale opbrengst van de OGB blijft hetzelfde. Wel vinden er verschuivingen plaats, zo zullen de woningen gezamelijk ongeveer 8 tot 10 % meer moeten betalen ten opzichte van de bedrijven in voorgaande jaren."

"Vorig jaar kregen mensen met een eenmalige uitkering van de belastingdienst geen aanslag toegestuurd. Dit jaar worden de huurders van woningen met een waarde van minder dan f.48.000 vrijgesteld van de OGB.
Het geheel overziend kunnen we zeggen dat sommige mensen minder zullen gaan betalen, anderen meer en huurders van woningen met een waarde minder dan 48.000 gulden geen aanslag zullen krijgen."

Hoe wordt de OGB berekend?
"De gemeenteraad heeft het tarief voor de gebruikers(huurders) vastgesteld op f.5,12 per f.3000,--.
Bijvoorbeeld: een huurder van een woning met een vastgestelde waarde van f.60.000,-- betaalt 60.000 : 3000 = 20 en dan maal f 5,12= f.102,40."

Op welke gronden kunnen huurders bezwaar maken?
"Er zijn twee gronden waarop huurders bezwaar kunnen maken:
De bewoner is het niet eens met de op het aanslagbiljet aangegeven waarde. Dat kan bijvoorbeeld doordat de woning slecht is onderhouden of doordat de woning binnenkort wordt gesloopt of doordat een vergelijkbare woning in de straat of buurt recentelijk voor een lagere prijs is verkocht.
De tweede mogelijk voor bezwaar is dat de bewoner op 1 januari van dit jaar niet woonachtig was op het betreffende adres.
Bewoners kunnen bezwaar maken door een briefje te sturen aan de Dienst Gemeentebelastingen."

Aan het slot van het interview verzekert de heer Kienstra ons dat het streven is om de bezwaarschriften binnen een half jaar af te handelen.

Wordt uw bezwaar afgewezen door de Dienst Gemeentebelastingen dan kunt u binnen twee maanden in beroep gaan bij de belastingrechter. In dat geval is het aan te bevelen eerst bij een buro voor rechtshulp of een andere terzake deskundige instantie langs te gaan.
Wanneer u bezwaar maakt tegen de aanslag en deze niet betaalt dan moet u tegelijkertijd uitstel van betaling aanvragen bij de Ontvanger van Rijksbelastingen. (adressen zie hieronder).

Kwijtschelding

Als uw inkomen erg laag is kunt u mogelijk in aanmerking komen voor kwijtschelding van de onroerendgoedbelasting. Voor kwijtschelding kunt u niet terecht bij de Dienst Gemeentebelastingen. U moet dit aanvragen bij de Ontvanger van de Rijksbelastingen. Een speciale folder en een kwijtscheldingsformulier is in ieder geval te verkrijgen bij de sociaal raadslieden en voorposten van de Gemeente Amsterdam.

Adressen en telefoonnummers:

DIENST GEMEENTEBELASTINGEN,
James Wattstraat 84, 1097 DM Amsterdam, tel. 5683760.
Telefonisch spreekuur iedere dag van 9.00 uur tot 16.00 uur
Informatie balie open iedere dag van 9.00 uur tot 15.30 uur
ONTVANGER VAN RIJKSBELASTINGEN
Wibautstraat 2-4, tel. 5939111.
(Bewoners uit Amsterdam Z-O moeten zich wenden tot de Ontvanger van de Rijksbelasting te Amstelveen, van Heuven Goedhartlaan 13).
Informatie is ook verkrijgbaar bij de voorposten van de gemeente en of de buro's sociaal raadslieden.

(advertentie)

MEEVALLERTJE VOOR AMSTERDAMMERS DIE KRAP ZITTEN.

Voor veel Amsterdammers is het moeilijk steeds weer de eindjes aan elkaar te knopen. Er vallen maandelijks dan ook heel wat rekeningen op de deurmat. En voor mensen met een minimuminkomen of een uitkering kan het soms net te veel zijn.
Hoort u bij die groep, dan kan de gemeente misschien uw lasten verlichten. U kunt namelijk kwijtschelding aanvragen van de volgende belastingen :

- bijdrage waterzuiveringskosten en Reinigingsheffing (samen *f* 240,- per jaar, geheven via de G.E.B.-nota)
- en de Afvalstoffenheffing (als men geen G.E.B.-nota ontvangt).

Maar het is niet zo, dat iedereen met een minimuminkomen of uitkering kwijtschelding krijgt.
Of u in aanmerking komt voor gehele of gedeeltelijke kwijtschelding hangt af van uw persoonlijke financiële omstandigheden.
Hoe dit precies in zijn werk gaat leest u in de folder "Meevallertje voor Amsterdammers die krap zitten". Daar staat alles in wat u moet weten over de kwijtscheldingsregeling.
Bovendien zit bij deze folder een aanvraagformulier voor kwijtschelding.
In de folder staan ook de namen en adressen van mensen die u gratis helpen bij het invullen van het aanvraagformulier.

HAAL DE FOLDER EN KIJK OF U MISSCHIEN IN AANMERKING KOMT VOOR KWIJTSCHELDING VAN GEMEENTEBELASTING

De folder is gratis en ligt voor u klaar bij:

- Sociaal Raadslieden
- Voorposten van Bureau Bestuurscontacten
- Wijkposten van de Stichting Wijkvoorzieningen voor Ouderen
- Buurthuizen
- Wijkopbouworganen
- De Dienst van de Gemeentebelastingen
- Het (oude) stadhuis
- Stadsdeelkantoren
- Kantoren van de Sociale Dienst

De adressen vindt u in het telefoonboek van Amsterdam.

geen verhoging servicekosten
Servicekosten...lastposten

Naast de huur betalen de meeste huurders ook servicekosten. Dat zijn kosten die de verhuurder in rekening brengt voor zogenaamde extra diensten of leveringen. Voorbeelden van servicekosten zijn: elektra voor de trapverlichting, kosten voor het schoonmaken van gemeenschappelijke gangen en trapportalen, tuinonderhoud en stookkosten bij een kollektieve verwarmingsinstallatie. De verhuurder mag niet zomaar wat in rekening brengen: de servicekosten zijn net als de huurprijs aan wettelijke regels gebonden

De verhuurder mag in ieder geval geen winst maken op de servicekosten. Hij mag dus ten hoogste de werkelijke kosten in rekening brengen. Deze werkelijke kosten mogen niet onredelijk hoog zijn. Is dit wel het geval dan kan de Huurcommissie gevraagd worden het bedrag lager vast te stellen. Onredelijk is bijvoorbeeld wanneer u betaalt voor twee maal in de week schoonmaken van de trappen en portaal terwijl dit maar 1 keer per twee weken gebeurd.
De verhuurder moet jaarlijks de huurder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar een jaarafrekening verstrekken. Op deze jaarafrekening moet staan hoeveel de verhuurder per onderdeel heeft uitgegeven en hoeveel de huurder hiervoor aan maandelijkse voorschotten heeft betaald. Heeft u te veel betaald dan krijgt u geld terug, heeft u te weinig betaald dan moet u bijbetalen.

Geen verhoging

De verhuurder mag de servicekosten niet verhogen wanneer hij over het afgelopen jaar nog geen uitgesplitste jaarafrekening aan de huurder heeft verstrekt. Verhoogt de verhuurder de servicekosten toch, dan hoeft u niet naar de Huurcommissie te stappen. U kunt dan volstaan met het niet betalen van de verhoging.

Geen servicekosten voor onderhoud

Servicekosten mogen alleen in rekening worden gebracht voor extra diensten en leveringen. Dus niet voor zaken waarvoor u al de gewone huur betaalt. U betaalt huur voor onderhoud van uw woning en de daarbij behorende installaties. Veel verhuurders berekenen de huurders het onderhoud van bijvoorbeeld centrale verwarming, lift en hallofoon (deurtelefoon) en warmwaterinstallatie in de servicekosten door. Verhuurders noemen het onderhoud aan installaties in veel gevallen gangbaarhouden. Het doorberekenen in de servicekosten van deze onderhoudskosten is niet toegestaan. Voor dit onderhoud betaalt u immers al in de kale huur.

Servicekosten aanpakken

Bent u het niet eens met de jaarafrekening of ontvangt u in het geheel geen afrekening, dan is het belangrijk uw bezwaren bij de verhuurder te melden. U heeft het recht de rekeningen die aan de jaarafrekening ten grondslag liggen bij de verhuurder in te zien. Kunt u het niet eens worden met uw verhuurder dan kunt u het geschil voorleggen aan de Huurcommissie. U kunt hiervoor een speciaal formulier bij de Huurcommissie krijgen. De Huurcommissie bepaalt dan hoeveel de maximale servicekosten voor u mogen zijn. De verhuurder moet zich aan zo'n uitspraak van de Huurcommissie houden. De behandeling van het geschil bij de Huurcommissie kost *f* 25,-.

Het aanpakken van te hoge of onjuiste servicekosten, kunt u het beste als bewoners gezamenlijk doen. Door gezamenlijk via een bewonerscommissie of huurdersvereniging op te treden heeft u meer kans van slagen. Door de jaarafrekening van de servicekosten krities onder de loep te nemen heeft menige bewonersorganisatie een aardige verlaging van de woonlasten weten te bereiken.

Informatiebrochure 'servicekosten' van het ministerie is gratis te verkrijgen bij het huurspreekuur of bij de Huurcommissie.
Informatiebrochure voor bewonersorganisaties is te verkrijgen bij het ASW, kosten f.5,-.

نسخة من جريدة السكنن للأجانب

كل عام وغالباً ابتداءً من فاتح يليوز يزيد صاحب المنزل (Huisbaas) وشركات الإسكان في ثمن الكراء. هذا من الممكن ولكن أنت ككاري لك الحق لدفع ثمن الكراء القديم لو كان منزلك غير مصلوح بصفة جيدة (أو لو كان ثمن الكراء مرتفعا جداً). في هذه الجريدة يمكن لكم التعرف على كيفية رفض دفع الزيادة في ثمن الكراء وماذا يجب عليكم أن تعملوه لحل هذا المشكل.

إنه من الضروري أن يقوم صاحب المنزل بإصلاحات اللازمة. وبالطريقة التالية يضطر هذا الأخير لإصلاح تسرب المياه ، الإصلاحات الخارجية والصباغة ، وإصلاح الخشب الفاسد. هذا ما لا يحدث في غالب الأوقات فلو كانت لك شكايات حول صيانة المنزل فهذه حجة لعدم دفع الزيادة في ثمن الكراء. فهذا هو الوقت الذي يمكن لك أن تدفع فيه شكاياتك لصاحب المنزل لكي يكون على علم أنه من الواجب عليه أن يقوم بالإصلاحات اللازمة ولكي لا يقول إنه ليس في علمه أن هناك شكايات حول المنزل.

شدة الخلل أو النقص:

يمكن رفض دفع الزيادة في الكراء (وفي بعض الأحيان دفع ثمن بخس) في الوقت الذي ينقص المنزل من الأشياء التالية:

-عدم وجود فرصة للطبخ.

-عدم وجود الضوء الطبيعي في بيت الجلوس أو النوم.

-عدم وجود وسائل التهوية في المطبخ ، المرحاض ، الحمام وبيت الجلوس أو النوم (مثلا عدم وجود قناة لتهوية المرحاض أو الحمام).

-عدم وجود نقطة الإتصال بمياه البوالع (شبكة المجارير).

-عدم وجود نقطة الإتصال بمحطة المياه إو الكهرباء.

-رفض طلبك لتدخيل الطاقة الغازية أو الكهربائية لأن هناك خطر موجود في الآلات الكهربائية والغازية الموجودة في المنزل.

-وجود خطر لصحة وسلامة السكان ، مثلا في الأساس ، الحيوط ، السقف ، الدروج ، الأرضية ، المداخن ، البلكون ، الرواق أو الدربزين (مثلا فساد الخشب يفسد الشرفة).

-شدة الأصوات المزعجة: مقدارها يجب أن يكون كما هو مذكور في القانون (يمكن لك استدعاء موظف من مركز المختبر البيئي لوزن هذه الأصوات المزعجة.

رقم الهاتف: 5896111-(020).

-أخيراً إنه من الممكن أن يكون هذا المكان قد امتحن سابقاً. وأثبت أن هناك تلوث بيئي خطير لصحة السكان والبيئة. يمكن أن يكون في علم الناس الذين يراعون مصالح السكان بناحيتك هل هذا صح أم لا.

انظر النقط التالية:

*من الممكن أن تكون هناك دعوة أو بلاغ بمكتب الخدمة البلدية للبناء ورعاية المنازل. هذا يعني أن منزلك له نقص شديد. في هذا الحال يمكن لك الإتصال بهذا المكتب للتيقن من هذا الأمر. رقم الهاتف: 596911-(020).

*وجود أشياء مزعجة في المطبخ وفي بيت النوم أو الجلوس كالرطوبة التي تدفع لتكون التعفن أو عدم استعمال هذه البيوت.

*شدة تسرب المياه في المنزل.

*قلة أو نقائص موجودة في مصرف الدخان أو الغاز المحترق في جهاز التدفئة.

*التواء أو هبط واجهات المبنى أو انحدار في الأرض أو الحالة التي يوجد عليها السقف أو الحيوط الداخلية تضر السكن بهذا المنزل.

*عدم وجود أو رداءة المصارف المائية أو الغازية.

*شدة أو ديامة الروائح المنتنة المزعجة داخل المنزل لرداءة إغلاق قاعدة المنزل.

*حالة صيانة المنزل سيئة.

شدة ارتفاع ثمن الكراء الجديد:

إن الكثير من السكان لهم علاقة بارتفاع ثمن الكراء ب 3%. (هذا ما يسمى بارتفاع ثمن الكراء المعتدل). مثلا ثمن الكراء 300 خانة: الزيادة سوف تكون 9 خانة. إن ثمن الكراء يتوقف على مقدار نقط المنزل. فيمكن لك أن تتعرف على مقدار النقط الذي يتكون منها منزلك وذلك بالذهاب إلى مكتب المساعدات العدلية (Rechtshulp).

إنه من الممكن أن يكون صاحب المنزل يطلب منك ثمن كراء مرتفع عن الثمن القانوني. في هذا الحال يمكن لك رفض ارتفاع ثمن الكراء.

كيفية حل هذا المشكل:

لو كانت لك مشاكل كالتي ذكرناها من قبل فإننا نرشدك أن تقدمها لصاحب المنزل. هذا لكي لا يقول هذا الأخير إنه ليس في علمه أن هناك مشاكل موجودة بالمنزل. كما أنه من الواجب أن تملؤ ورقة الطلب لتقديم هذه الشكايات. وهذه الورقة يمكنك أن تحصل عليها بساعات الاستقبال بالمكتب الموجود بناحيتك. وموظفو هذا المكتب سوف يساعدونك لملئ هذه الورقة. لو أمضيت عقد الكراء ب 1 يليوز فإنه من الواجب أن يتوصل صاحب المنزل بهذه الورقة قبل 12 أغستس.

تابعاً:

لو أراد صاحب المنزل أن يرفع ثمن الكراء رغم أن الكاري قد قدم شكايات سابقاً فإنه من الواجب على صاحب المنزل أن يدفع هذه الشكايات قبل 23 شبتنبر إلى لجنة الكراء. فإذا تأخر أو لم يذهب هذا الأخير إلى لجنة الكراء ففي هذه حالة لا يضطر الكاري لدفع الزيادة في ثمن الكراء.

لجنة الكراء:

لما تتوصل لجنة الكراء بورقة الشكاية فسوف يأخذ هذا بعض الوقت قبل ما يسمع صاحب المنزل خبراً من هذه اللجنة. و في هذا الوقت نرشدك أن توفر ذلك المقدار الذي ارتفع به ثمن الكراء في حالة أن تأخذ لجنة الكراء قراراً أنه من الضروري دفع الزيادة في الكراء.

وفي وقت من الأوقات سوف تتوصل بخبر من لجنة الكراء. إنه من الممكن أن يزورك موظف من الخدمة الخارجية لدرس المشاكل الموجودة.

خلال الجلسة التي تقوم بها لجنة الكراء يحال المشكل الذي قدمت لها كما أنك ستتوصل باستدعاء الحضور بهذه الجلسة والفرصة لتوضيح شكايتك. كما أنه من الممكن أن تجيز شخصاً آخر للقيام بهذا. بعد هذا سوف يرسل لك القرار الأخير الذي قامت به لجنة الكراء. لو كان هذا القرار غير لائقاً بك فإنه من الممكن أن تقوم بدعوة أمام المحكمة. لو وصلت هذه القضية إلى هذا الحد فهو من الأحسن أن تتصل بمكتب المساعدات العدلية (Rechtshulp).

انسجام ثمن الكراء:

إن كل المنازل ذات أثمان باخسة سوف يرفع ثمنها عن طريق انسجام ثمن الكراء. ويمكنك أن تبلغ بهذه الزيادة وهذه عن طريق ملئ ورقة طلب مختلفة عن ورقة أداء الشكاية بالزيادة العادية (السنوية). ومن الواجب أن النقط التي يتكون منها المنزل مذكورة في هذه الورقة. هذا لا يعني أن تأخذ ورقة رفض دفع الزيادة في ثمن الكراء.

في ظهر هذه الورقة التي سترسل لك يمكنك أن تقوم بشكاية ضد رفع ثمن الكراء العادي.

إنه من الواجب أن يتوصل صاحب المنزل بهذه الشكاية قبل 12 أغستس. لو أردت المساعدة لملئ هذه الورقة فإنه في إمكانك الذهاب إلى أوقات الاستقبال بناحيتك.

Eviniz bakımsız mi? Yeni kira zammını reddediniz!

Her yıl, genellikle 1 temmuzdan itibaren, ev sahibi veya Ev Inşaat Cemiyeti kanunen evinizin kirasını yükseltmek tedir. Yalnız, evinizin bakımı iyi yapılmadığı takdirde (veya kira fazla yüksekse) kiracı olarak sizin de kanunen, eski kirayı ödemege devam etme hakkınız vardır. Bu **Konut Bülteni**'nde, yükseltilmiş kirayı hangi şartlar altında ödemeniz gerekmeyecegini, ve bunun nasıl resmî olmasını saglayabileceginizi okuyabilirsiniz.

Ev sahibi, konuta iyi bakmakla yükümlüdür. Örnegin su sızıntılarının giderilmesi, evin dış tarafının iyi bakılmış ve boyanmış olması, ve tahtaların çürümüş olmamasını saglamaga mecburdur. Bunlar çok defa yapılmıyor, ve kiracı olarak konutunuzun durumu üzerine şikâyetiniz olur. Böyle bir durum, kira zammım ödememek için çok rastlanan bir gerekçedir. şikâyetlerinizi şimdiden ev sahibine bildirebilirsiniz. Böylece o, onarma işlerine başlaması gerektigini anlamış olur. Yoksa sonradan, herhangi bir şikâyetin bulundugundan habersiz oldugunu iddia edebilir.

Ciddî eksiklikler

Sâyet evinizde aşagıdaki noksanların biri ya da birden fazlası varsa, her zaman kira zammını ödemeyi reddedebilirsiniz (hatta bazı durumlarda daha düşük bir kirayı anlaşmak bile mümkün!):
- Evin içinde şifonlu tuvaletin bulunmaması;
- evin içinde yemek pişirme olanagının olmaması;
- oturma salonu veya yatak odasmda gün ışıgının geçememesi (bir pencerenin bulunmaması)
- mutfak, tuvalet, banyo, duş, oturma salonu veya yatak odalarında havalandırma olanagının olmaması (örnegin, duş veya tuvalettte bir vantilasyon kanalının olmaması);
- lagım sistemine baglantı olmaması;
- su veya elektrik baglantısı olmaması;
- tesisatın tehlikeli olmasından dolayı gaz veya elektrigin kesilmiş olması;
- Binanın temeli, duvarları, damı, merdivenleri, tabanları, bacaları. balkon veya sofaları, veya korkuluklarının içinde bulundugu durum yüzünden, evde oturanların hayatı ve saglıgı için bir tehlike teşkil etmesi; (örnegin tahtaların çürüyüp gitmesinden dolayı aşmdırılan taraça);
- Gürültünün verdigi ciddi sıkıntılar: yasada belirlenen azamî ses yükü sınırım aşması (Centraal Milieu Laboratorium, Merkez Çevre Laboratuvarı'ndan bir memuruna bunu ölçtürebilirsiniz. Telefon:589.6111)
- Son olarak şu ihtimal da vardır: evinizin altmda veya hemen etrafındaki toprağın, halk saglıgı veya çevre saglıgı için ciddi tehlike oluşturacak derecede kirlendigi, bir araştırmada ispat edilmiş olabilir. Bu durumun sizin semtinizde de mevcut olup olmadıgını, semtinizin **kira konuşma saati** görevlilerinden ögrenebilirsiniz.

Su noktalara da dikkat ediniz:

Eviniz hakkında bir BWT-yönetmeligi, yani Belediye Yapım ve Konut Denetimi dairesi'nce yazılan bir rapor, meycut olabilir. Bu demektir ki evinizin ciddi eksiklikleri vardır. BWT dairesine böyle bir yönetmeligin (aanschrijving) mevcut olup olmadıgını sorabilirsiniz; telefon 596.911.

Mutfak, oturma salonu veya yatak odalarında küf tutan yerlerin olması ya da o odaların kullanılabilirligini başka yönden ciddî derecede zedelenmesine neden olan, duvarlar veya tabanlardan geçen rutubetin ciddî rahatsızlıga neden olması.

Evde ciddî bir su sızıntısının olması.

Evdeki sobadan çıkan duman veya başka çeşit yanma artıgı gazlarm yetersiz veya kusurlu bir şekilde dışarı geçirilmesi.

Konutun çöküK olması, cephelerin egik olması, tabanların bir taraftan basık olması, tavan ya da iç duvarlarin harap olması yüzünden konutun içinde oturabilme olanagı ciddî derecede zedelenmesi;

Bina içi lagım borusunun tıkanıkhgı ya da işlemekten kalması;

Bina temelinin yeterince kapalı olmamasmdan ileri gelen pis kokuların ciddî ve sürekli rahatsızlıga neden olması.

Konutun genel bakım düzeninin çok kötü olması.

Yeni kiranın fazla yüksek olması.

Çogu kiracılar için % 3 olan bir kira zammı uygulanacaktır. (Buna 'trendmatige huurverhoging': '(enflasyonla) orantılı kira yükseltilmesi' denir.) Örnegin bir konutun kira ücreti halihazırda 300,- Hfl. ise, kiraya gelen zam 9,- Hfl. olacaktır. şimdi bir konutun kira ücreti, konutun ettigi 'puan' sayısına baglıdır. Sizin konutunuzun kaç puan ettigini kendiniz hesaplayabilirsiniz. **Kira konuşma saati** veya **Hukuksal Yardım Bürosu** görevlileri size bu konuda yardımcı olabilirler. Belki ev sahibinizin sizden istedigi kira, yasal olanın üstünde oldugu ortaya çıkabilir. Böyle bir durumda hiç tereddüt etmeden kira zammını reddedebilirsiniz.

Red nasıl resmî olur?

Yukarıda tarif ettigimiz problemlerden biri sizi rahatsız ederse, bunları en kısa zamanda ev sahibinize bildirmenizi tavsiye ederiz. O da o zaman artık hiçbirşeyden habersizmiş gibi davranamaz.

Bunu yaptıktan sonra şikâyetlerinizi özel bir formülere doldurmanız gerekecek. Bu formüleri semtinizdeki **kira konuşma saati**'nden elde edebilirsiniz. Doldurulmasında oradaki görevliler de yardımcı olabilirler. Yeni kira 1 temmuzdan itibaren yürürlüge girerse, formüler 12 agustos ev sahibine varmış olması gerekir.

Ve devamı...

Ev sahibi, kiracinin şikâyetlerine karşm kira zammını yine de uygulamak isterse, kiracının ona gönderdigi formülere kendi yorumunu yazıp 23 eylül'den önce **Kira Komisyonu**'na sunmalıdır. Ev sahibi **Kira Komisyonu**'na başvurmazsa ya da başvurmakta geç kalırsa, kiracı, kira zammını ödemeye mecbur degildir.

Kira Komisyonu

Formüleriniz, ev sahibi tarafından **Kira Komisyonu**'na sunulduktan sonra, kıracıya sonucu belirtilinceye kadar epey zaman geçebilir. O arada, **Kira Komisyonu** yine de kira zammının ödenmesi gerektigi kararına varması ihtimaline karşı, her ay kira zammı bedelini ayırmanız tavsiye olunur. Belirli bir gün **Kira Komisyonu** size haber gönderecek. Ondan önce bir dış hizmet memuru, evinizin kaç puan ettigini belirlemek veya şikâyetlerinizi incelemek için evinize ugrayabilir. **Kira Komisyonu**'nun bir toplantısında şikâyet dilekçeniz ele alınır. Böyle bir toplantı için size her hâlükârda bir davetiye gönderilir ve dilekçenizi aydınlatma fırsatı verilir. Yerinize sözcü olması için başka bir kişiye yetki verebilirsiniz. Bundan belirli bir süre sonra, **Kira Komisyonu**'nun kararı evinize bir mektupla bildirilir. Bu karar en kötü ihtimalde, yine de Asliye Mahkemesine başvurma olanagı kalır. Böyle bir durumda, bir **Hukuksal Yardim Bürosu**'na gidip yardım istemeniz yararlıdır.

"**Kira denkleştirme zammı**" ("Huurharmonisatie")

Hükümetin normlarına göre düşük kiralı evler için, "denkleştirme zammı" yöntemiyle fazla oranla yükseltilen bir kira uygulanabilir. Bu zam, normal kira zammı bildirisinden farklı bir formülerle kiracıya bildirilmesi gerekir. Bu formülerde puan sayımı da gösterilmiş olması gerekli. Evinize tanınan puanları kontrol etmenizde yarar vardır.

Bu durumda bir red formülerini bizzat gidip almanız gerekmiyor. Çünkü size gönderilen formülerin arka tarafında, önerilen kira zammına karşı itirazınızı yazabilirsiniz. Bu itiraz dilekçesi 12 agustos tarihinden önce ev sahibine verilmesi gerekir. Tabiî ki bu formülerin doldurulması için **Kira Konuşma Saatleri**'ndeki görevlilerden yardım isteyebilirsiniz.

kolofon

De Buurtkrant is een uitgave van het Aktie Komité Zeeheldenbuurt, het Comité Wijkverbetering Spaardammerbuurt en het Wijkopbouworgaan Spaardam.
Het redaktieadres is: Polanenstraat 174, tel. 829773.
De ondertekende stukken vallen onder verantwoordelijkheid van de redaktie.
U kunt artikelen, brieven, opmerkingen, suggesties sturen naar het redaktieadres.
De redaktie behoudt zich het recht voor stukken niet te plaatsen.

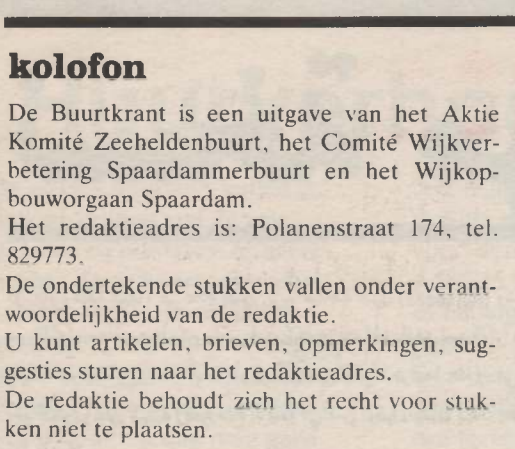
Aan dit nummer werkten mee:
Bob Morriën, Gerda Lasschuit, Bert Helmers en Joger de Jong.

Drukkerij: Dijkman.

Oplage: 7.500 expl.

Inleverdatum kopij voor volgende nummer:
6 juni

FIETS DEMONSTRATIE



A'dam fietst

zat. 10 juni 1 uur DAM

- **schonere lucht in Amsterdam**
- **meer ruimte voor de fietser en de voetganger**
- **géén nieuwe parkeergarages in de stad**
- **géén 2e Coentunnel/Westrandweg en andere nieuwe snelwegen naar de stad**
- **géén 4-baans IJ-Boulevard**

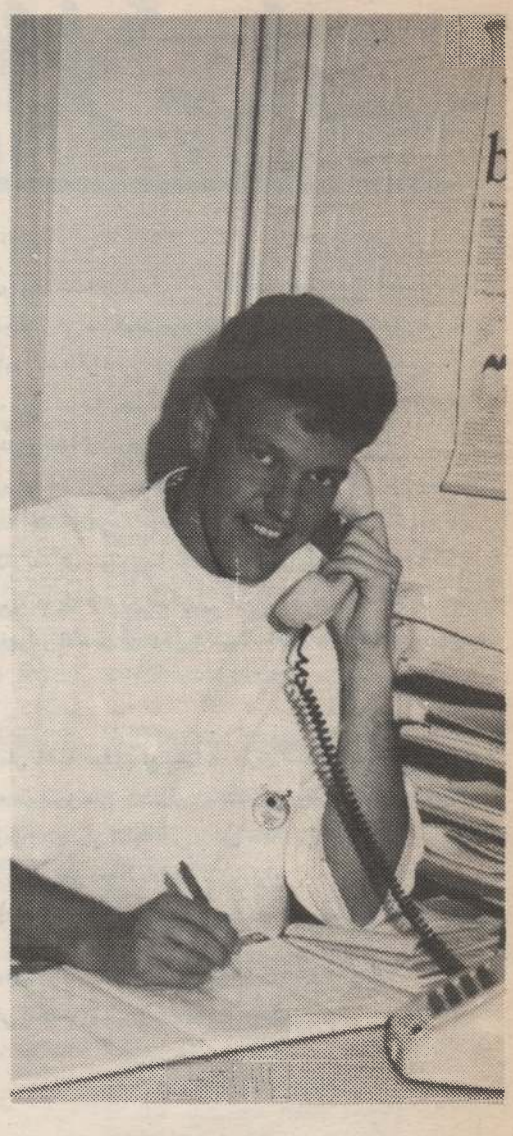
10 JUNI DAM

C.V. installatie Bokkinghangen en Barentszstraat Labor 7 en 8

Even de stand van zaken over de vervanging van de C.V. kachels in de complexen Labor 7 en 8. In een vergadering met vertegenwoordigers van de woningbouwvereniging op 13 april 1989 hebben wij als AKZ aangedrongen om nadere informatie naar de bewoners te sturen, daar ons steeds werd gevraagd, op ons spreekuur en vooral op straat, wanneer wordt er nu eens begonnen met de vervanging van de CV-kachels. In een brief aan de bewoners d.d. 21 april werd meegedeeld dat er van de 158 in januari 1989 145 accoordverklaringen waren terugontvangen. Het grootste deel van de bewoners kozen voor een Comby kachel die zowel warmte als warm water levert. Enkele bewoners willen de geiser houden en kiest voor een enkelvoudige kachel die alleen warmte levert. Doordat er door verschillende bewoners bezwaar wordt gemaakt over de voorgestelde plaats van de nieuwe kachel heeft men een technisch bureau opdracht gegeven de bezwaren op te lossen. De bewoners die de accoordverklaring nog niet hebben ingeleverd zullen persoonlijk worden bezocht. Als het werk aanbesteed is aan een aannemer hoopt men zo spoedig mogelijk te beginnen met de vervanging van de ketels, zodat het grootste gedeelte voor de bouwvakvakantie eind juli 1989 klaar is, de rest van de kachels wordt na de vakantie vervangen, zodat voor de start van het nieuwe stookseizoen half oktober 1989 alle kachels zijn vervangen.

AKZ

Een nieuwe tandarts in het Houtrak



Begin dit jaar kwam de heer R. Kok als tandarts in het Sociaal Medisch Centrum Houtrak werken. Katharina Kluyskens, maatschappelijk werkster aldaar, sprak met hem.

K: *Gedurende enige tijd werden de patiënten van de praktijk van mevrouw Ros door jullie allebei behandeld, tandarts Ros en jij wisselden elkaar af. De laatste maanden ben jij de enige tandarts. Wat is er gebeurd?*

R: Mevrouw Ros is in verwachting van haar eerste kindje. Het werd voor haar steeds moelijker om als tandarts te functioneren. Onlangs heeft ze besloten om haar praktijkvoering in Amsterdam te beëindigen, zodat ik haar praktijk heb overgenomen en op hetzelfde adres zal voortzetten.

K: *Zal dit veel veranderingen met zich meebrengen?*

R: Niet erg veel. Ik ben een ,,klein beetje" langer dan collega Ros, en de laatste tijd was zij een ,,klein beetje" dikker dan ik. Maar dat bedoelde je niet. Mevrouw Ros en ik kennen elkaar van de Universiteit van Amsterdam, waar we beiden studeerden. We hebben daar dezelfde behandelingstechnieken geleerd. De werktijden zijn wel wat gewijzigd. Mevrouw Ros werkte part-time. Er is nu iedere dag praktijk, ook op woensdagavond.

K: *Je bent erg jong, of lijkt dat maar zo?*

R: Inderdaad ben ik niet heel erg oud. Ik ben echter vrij jong afgestudeerd, zodat ik toch alweer vier jaar als tandarts werkzaam ben geweest.

K: *Waarom wilde je tandarts worden?*

R: Als kind was ik bang en echt geen liefhebber van de tandarts, totdat ik op een gegeven moment werd behandeld op een manier die me erg aansprak. Die tandarts legde veel uit, zodat ik het zelfs interessant begon te vinden, zo interessant, dat ik later ook tandarts ben geworden. Ik wil proberen die behandelmethode, met de vertrouwensband te evenaren. Vooral bij kinderen is dat erg belangrijk.
Het blijft een boeiend vak, omdat er veel verandert de laatste jaren, zowel aan technieken als aan de materialen, denk maar aan de witte vullingen. Bang zijn hoeft eigenlijk niet meer, omdat vrijwel elke behandeling pijnloos kan.

K: *Vind je het leuk om in Amsterdam te werken?*

R: Ja, ik ben geboren en getogen in Amsterdam, en ik woon er nog steeds. Ik heb ook elders in Nederland gewerkt, maar Amsterdam heeft toch wel wat.

K: *Neem je nog nieuwe patiënten aan?*

R: Ja, inschrijving van nieuwe patiënten is nog mogelijk, zowel partikulier als ziekenfonds. De mensen kunnen zonder afspraak op het spreekuur komen. Dat is dagelijks van 8.30 tot 9.00 uur, behalve op woensdag, dan is het van 13.00 tot 13.30 uur. Het adres is Houtrijkstraat 114-116. Bellen voor een afspraak kan natuurlijk ook, het telefoonnummer is 863844.

AKTIVITEITENOVERZICHT

JUNI

1 juni 20.00 uur	Vergadering CWS, Spaarndammerstraat 143
1 juni 20.00 uur	Prijsklaverjassen in Verzet. Elke donderdagavond t/m 6 juli 1989. Toegang *f* 2.50
2 juni	Afsluiting van het seizoen. Feestelijke avond met dans en muziek voor iedereen in de buurthuizen Verzet en De Piraat (let op affiche voor aanvang en programma)
4 juni 12.00 uur	Volleybaltoernooi op het Zaandammerplein door Verzet/Piraat. Per volleybalteam (8 pers,) *f* 5,- Incl. soep en stokbrood
5 juni 13.00 uur	Prijsklaverjassen in Verzet. Elke maandagmiddag t/m 3 juli 1989. Toegang *f* 2.50.
6 juni 19.00 uur	Redaktie Buurtkrant.
6 juni 20.00 uur	Vergadering van het dagelijks bestuur.
7 juni 13.00 uur	Bingo in buurthuis Verzet. Toegang gratis.
8 juni 14.00 uur-16.00 uur	Rommelmarkt in De Piraat. Toegang gratis.
13 juni 20.00 uur	Thema-avond over zelf dokteren in het Houtrak, Houtrijkstraat 114 (zie voorpagina).
15 juni 20.00 uur	Laatste vergadering van de wijkraad dit seizoen
19 juni 19.00 uur	Vergadering sociaal-medische werkgroep.
20 juni 20.00 uur	Vergadering dagelijks bestuur.
21 juni 14.00 uur	Kinderfeest in buurthuis Verzet. Afsluiting van het seizoen van de kinderaktiviteiten in Verzet Piraat. Toegang gratis.
21 juni 13.00 uur	Bingo in Buurthuis Verzet. Toegang gratis.
21 juni 20.00 uur	Werkgroep IJ-as-west.
22 juni 20.00 uur	Vergadering van het deelgebied IJ-as west op het stadhuis.
27 juni 20.00 uur	Vergadering van de Beheergroep Openbare Ruimte, Tasmanstraat 11-a.

Inleverdata
voor buurtkrant: 6 juni **Verschijningsdatum:** 22 juni

Wilt u dat uw aktiviteit ook vermeld wordt in dit overzicht, dan kan dat mits u uw gegevens tijdig doorgeeft aan de redaktie.
De redaktie aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste opgaves en/of het niet doorgaan van vergaderingen en bijeenkomsten. Wilt u het zeker weten bel dan even met de administratie van het wijkopbouworgaan tel. 829773.